



지방 준공 후 미분양 아파트 매입 공고

한국토지주택공사는 정부의 「지역 건설경기 보완방안」(‘25.2.19) 이행을 위해 공공주택특별법에 따른 매입임대사업용 주택을 매입합니다.

1 매입대상

□ (대상주택) 매입 공고일 이전 준공(사용검사) 된 미분양* 아파트

- (매입규모) 최소 20호 이상
- (면적) 전용면적 50㎡이상 85㎡이하

* 단, 도시형생활주택, 임대주택, 임시사용승인(동별 사용검사) 주택은 제외

* (미분양아파트 정의) 주택법 제15조 및 주택공급에 관한 규칙 제21조에 따라 주택 건설업체가 입주자 모집공고를 내고 모집했으나, 계약이 되지 않은 아파트로 등기부등본 상 소유권이전등기 이력이 없고, 임차인이 없는 주택일 것

□ (매입지역) 수도권(서울, 경기, 인천) 제외한 지방권 전체

□ (매입호수) 3,000호 (여건에 따라 변동 가능)

2 매입가격

□ (가격결정) 매도희망가격이 LH 산정가격 이하인 경우에 한해 매도희망 가격으로 매입하며, 경쟁 시, 감정가격 대비 할인을 높은 순으로 매입절차 진행

○ (LH 산정가격) 감정가격을 기준으로 산정

$$\text{LH 산정가격} = \text{감정가격} \times (83\% \pm \text{조정률})$$

○ (감정가격) 2인의 감정평가사가 제시한 금액의 산술평균금액

○ (조정률) 분양률과 준공 후 미분양기간에 따라 가감 조정

① 분양률

분양률*	40% 미만	40% 이상 50% 미만	50% 이상 60% 미만	60% 이상 70% 미만	70% 이상
가감점률	- 2%p	- 1%p	-	+ 1%p	+ 2%p

* (분양률) 1-(매입요청 세대수 ÷ 총 세대수(전용 50㎡~85㎡ 주택에 한함))

② 준공 후 미분양기간

준공후 미분양기간	1년 미만	1년 이상	2년 이상	3년 이상
감점률	-	- 0.5%p	- 1%p	- 2%p

* (미분양기간) 사용검사일부터 매입 공고일까지 기간

○ 매도희망가격이 LH 산정가격을 초과하는 경우에는 매입제외됩니다.

3 신청접수

① 신청기간 : 2025.4.1(화) 10시 ~ 2025.4.30.(수) 16시 (토·일·공휴일 제외)

② 접수방법 : 방문접수

- (접수처) 경기도 성남시 분당구 성남대로54번길 3
LH 경기남부지역본부 7층 710-1호 건설경기안정화지원단
- (서류제출) 공사 작성 양식은 접수 시, 원본을 제출해주시기 바라며,
모든 구비서류를 스캔(각각 PDF)·압축하여 [이메일\(lhapt@lh.or.kr\)](mailto:lhapt@lh.or.kr) 발송요청

① 매입관련 상담 : ☎ 031) 738-4383~4

② 접수 등 전화 및 방문 상담시간 : 10~17시 (12~13시 점심시간)

③ 구비서류

① 신청시 제출 서류

* 신탁의 경우, 종류와 상관없이 모든 위탁자(사업자)를 매도신청인으로 간주

구분	내용	비고
	1) 미분양 아파트 매도신청서 [양식1]	
	2) 신청 주택목록 (엑셀파일) [양식2]	

구분	내용	비고
(공통) 공사 양식 (첨부)	3) 개인정보 수집·이용 및 제공동의서 (주택매도신청용) [양식3]	* [양식3], [양식4]의 경우, 법인대표 및 담당자(대리인포함) 모두 작성
	4) 청렴서약서 [양식4]	
	5) 공사직원여부 확인서(법인대표) [양식5]	
	6) 분양 공고문 및 팸플렛	
	7) 건물사진 (전면, 측면, 후면)	
	8) 소유자 신분증 사본 (법인은 사업자등록증 사본) ※ 대리인 신청의 경우 아래 서류 추가 ☞ ① 소유자(개인/법인) 인감증명서(본인발급용) ② 위임장 [양식6] ③ 대리인 신분증 사본 1부	
발급 필요 서류	1) 건축물대장 (표제부 및 전유부분)	인터넷 : 정부24 (http://www.gov.go.kr) 건축물대장은 총괄표제부 를 반드시 포함해서 제출
	2) 건축물현황도 (배치도 및 층별·호별 평면도 포함)	
	3) 토지대장 (필지별)	
	4) 토지등기부등본 (필지별)	
	5) 건물등기부등본 (말소사항 포함, 신청 평형별 각 1부)	
	6) 토지이용계획확인서 (필지별)	
	7) 건축 준공도면(사용승인도면)(파일형태는 PDF)	
법인 준비	1) 법인등기사항전부증명서 1부 (말소사항 포함)	
	2) 법인 인감증명서 1부	
신탁 서류	1) 신탁원부계약서 (사본) 1부	
	2) 신탁물건 매매(처분) 권한 확인서 [양식7]	

② 매입결정 후 계약전 제출 서류 (미제출 시, 계약불가)

구분	내용
주택관련	1) 준공도면 일체 (CAD, PDF 파일) 2) 기타 (인·허가 필증, 시설 공사별 하자보증보험증권 등)
직원여부 조회 관련	1) 개인정보 수집·이용 및 제공동의서 (공사직원여부 조회용) [양식8] 2) 공사 직원 및 직원가족 여부 검증 확인서 [양식9] 3) 매도신청인 기준 가족관계증명서 2부(본인 및 배우자 기준 각 1부)

* 제출서류는 매입공고일 이후 발급분에 한하며, 반환하지 않습니다.

** 필요시 상기 구비서류 외에 추가서류를 요구할 수 있으며, 구비서류 미비 또는 PDF파일 해상도 문제로 내용파악 불가 시 반려처리 될 수 있습니다.

※ 서류 미비로 인한 심사지연의 책임은 매도신청자에게 있습니다.

4 매도신청 시 유의사항

- ① (매입제외) 부동산 권리관계 미해소, 유치권 등 주택의 사용·수익·처분과 관련된 법률적 또는 사실적 분쟁 등으로 완전한 소유권 이전 및 행사가 불가능한 주택, 매도신청인(법인의 경우 대표자) 본인 및 본인의 직계 존·비속과 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 前*·現 공사 직원(임원포함)에 해당하는 경우
* 다만, 퇴직직원(임원 포함)의 경우 퇴직일로부터 5년간 상기 조항 적용
- ② 매도신청 후 공사와 매매계약체결 전까지는 제3자와 매매계약이 가능하며 공사 심의결과 등에 따른 미계약으로 발생한 손해에 대해서는 공사에서 책임지지 않습니다.
- ③ 매도신청인의 청렴서약서, 공사직원여부 확인서 등을 미제출 시 공사가 매입 제외할 수 있습니다.
- ④ 대상주택의 사용·수익·처분과 관련된 법률적 또는 사실적 분쟁 등이 있는 경우 접수 시 관련 서류를 제출하여야 하며, 비고지 또는 허위 고지한 경우 매입제외, 계약해제 될 수 있습니다.
- ⑤ 매도신청인은 LH직원에 대한 청탁 등 부정한 행위를 할 수 없으며, 부정행위가 발생한 경우 매도신청인은 금회 및 향후 매도신청 주택 모두 제재확정일로부터 10년간 LH의 매입대상에서 제외됩니다.
- ⑥ 우리 공사는 민간임대사업자의 임대사업을 승계할 수 없으며, 매매로 인한 감면 세액의 추징 등 세제관련 자세한 사항은 해당 과세 관청에 확인하시기 바랍니다.

5 주택 매입절차 안내

- ① 매입절차는 다음과 같이 진행되며 일정기간이 소요됩니다.

【 미분양 주택 매입 절차 】



- ② (소요기간) 접수마감일부터 매입심의결과 통보까지 약 2개월 가량 소요되며, 심의결과 통보 후 매매계약까지 약 2개월 이상 소요 예상
- * 매입 신청 과다 시, 심의절차가 지연될 수 있습니다.

6 매입대상주택 선정

- ① 접수 후 현장실태조사를 거쳐 매입심의위원회에서 **매입기준에 부합하는 주택을 감정평가 대상주택으로 선정**합니다.

- 주택여건, 교통, 생활편의성, 관리상태 등 주거 입지 및 수요
- 분양률, 미분양기간, 임대·분양 가능성 등을 종합적으로 고려

* 심의결과는 '적격', '부적격'으로 결정

- ② 매입대상주택 심의결과는 매도신청인에게 개별 통지하며, 매입심의위원회에서 '부적격'으로 **확정된 주택은 매입대상에서 제외**됩니다.
- ③ 감정평가 후 **매도희망가격이 LH 산정가격을 초과(총액 기준) 하는 경우에는 매입제외**되며, 경쟁 시, 감정가격 대비 **할인을 높은 순으로 매매협의를** 합니다.
- (감정평가) 주택형별(타입) 표본 감정평가를 통해 「**분양가대비 감정평가액 비율**」을 개별 세대의 분양가에 적용
- ④ 감정평가 대상 주택으로 선정된 주택에 한해 매도신청인의(법인의 경우 대표자) **공사직원(임원 및 퇴직자 포함) 및 직원가족 여부 검증**을 실시하며, 검증을 미동의 하거나 직원 및 직원가족 주택에 해당하는 경우 매입하지 않습니다.
- ⑤ 우리공사 매입기준에 부적합한 주택은 LH 매입계획 물량에 미달하더라도 매입하지 않습니다.

7 매매협의를 및 계약체결 등

- ① 매매협의를 기간 내 공사가 제시하는 **매입조건 및 계약관련사항 등에 대해 동의하는 경우 하자점검을 거쳐 매매계약을 체결**합니다.
- * 매매협의를기간 내 매도희망 통보가 없는 경우 매도의사가 없는 것으로 간주

- ② 매매협의 완료 후 계약일 이전까지 건물 및 대지에 대한 보전처분, 신탁, 제한물권 등 LH와 협의되지 아니한 채권·채무는 모두 말소해야하며, 계약체결 후에는 당해 주택 및 대지에 대해 권리관계 변동을 수반하는 일체의 채권·채무 설정행위 등을 할 수 없습니다.
- ③ 토지 및 건물의 소유자가 다른 경우에도 권리관계의 문제없이 동시에 매매협의 및 계약체결이 가능해야 합니다.
- ④ 매매계약은 공사의 부동산 매매계약서 기준으로 체결하고, 매입 부대 조건은 계약서 특약사항에 기재합니다.
- ⑤ 계약체결은 하자점검을 거쳐 하자 보수가 완료된 후에 하며, 매매대금은 근저당, 신탁 등 권리제한 사항 말소 및 소유권이전등기 후 일시불로 지급합니다. 단, 지급시기는 공사 자금사정에 따라 조정될 수 있으며, 미정산 공과금 정산 등을 위해 일정 금액(호당 1백만원)을 유보합니다.
- ⑥ 매매계약 시 매도신청인은 해당 주택의 하자담보를 위해 하자담보책임 관련 서류(하자보증보험증권 등) 원본을 제출(세부기준 별도 안내) 하여야 합니다.
 - * 부가가치세 부과 대상 건축물의 하자보증금액 범위에는 부가세를 포함
- ⑦ 매매협의 완료 후 계약일 이전까지 추가 서류를 요구할 수 있으며, 서류 미제출시 계약이 불가할 수 있습니다.
- ⑧ 매입대상주택 통보 후에도 중대하자 등 매입기준에 부적합한 사항이 발견·발생 할 경우 매매계약을 체결하지 않을 수 있으며, 계약체결 후에도 계약이 해제될 수 있습니다.

8 매도신청인 협조사항

- ① 현장조사 및 감정평가 등을 위한 공사 직원, 감정평가사의 해당 주택 방문 시 적극 협조하여야 하며, 미개방으로 조사, 감정평가 불가 시 매입대상에서 제외 될 수 있습니다.
- ② 공사는 매도신청 주택에 대한 현장조사, 하자점검 등을 위해 필요

시, 전문업체에 위탁할 수 있으며, 매도신청인은 현장안내, 합동점검 및 자료제공 등 하자 확인 업무에 성실히 응하여야 합니다.

- ③ 매도신청인은 매도신청 이후 대금지급일까지 목적물에 대한 위험(멸실, 파손, 하자 등)을 부담하며, 선량한 관리자로서의 의무를 다하여야 합니다.
- ④ 현장조사 시점에 주택에 설치된 빌트인(에어컨 등)은 주택의 부합물로서 매입 결정가격에 포함된 것이므로 공사와 협의없이 반출·철거할 수 없습니다.

매입 클린콜 안내

- ◆ 저희 공사에서는 주택 매입과 관련하여 청탁 등 부정한 행위를 근절하고자 국민 여러분의 신고를 받고 있습니다.
- ◆ 공사 홈페이지(고객지원 → 고객신고 → 부조리 및 갑질신고) 또는 신고전화(☎ 055-922-5637)를 통해 무기명 신고가 가능합니다.

2025. 03. 21.

 **한국토지주택공사 사장**